

Indici dei valori delle abitazioni e variazioni biennali in moneta corrente (M) e in moneta costante depurata dall'inflazione (R)

Lettura e utilizzazione delle tabelle

Le tabelle che seguono elencano gli indici dei valori medi, in base alle quotazioni di mercato, delle abitazioni nei capoluoghi di regione, con base 1963 = 100.

La cadenza degli indici è biennale.

Per *valore medio* si intende la quotazione di mercato di abitazioni di *nuova costruzione* ultimate nel biennio di riferimento e poste in *zone semicentrali pregiate* delle singole città.

Dagli indici è possibile ricavare il valore in moneta corrente per metro quadrato commerciale delle abitazioni nei capoluoghi considerati. Moltiplicare per 10 il numero indicato dopo la sigla VI sotto il nome della città che interessa, indi moltiplicare il risultato per l'indice (M) dell'anno che interessa: il risultato è il valore espresso in vecchie lire; per calcolare ulteriormente il valore in euro, dividere il risultato precedente per 1936,27. Esempio BARI valore corrente in moneta del 1999 VI 88 $\times 10 \times 3864$ (indice M anno 1999) = 3.400.320 vecchie lire al mq commerciale ($1936,27 = \text{euro } 1756,12 \text{ al mq commerciale}$).

Per ogni biennio, nella prima colonna di indici di ogni città, sono elaborati due indici:

– il *primo indice*, corrispondente alla riga (M) riguarda l'evoluzione della quotazione in *moneta corrente*, cioè riflette l'evoluzione dei prezzi come comunemente si intende: così, ad esempio, per 100 vecchie lire di valore 1963, avremo, per AOSTA, 1652 vecchie lire di valore nel 1985 e 3304 vecchie lire di valore 1993;

– il *secondo indice*, corrispondente alla riga (R) è l'indice precedente, *depurato dalla svalutazione monetaria intervenuta rispetto al 1963*, mediante applicazione del coefficiente

indicato, per ogni biennio e sempre in corrispondenza alla riga (R), nella colonna intitolata **coeff. svalut.**: questo indice registra l'andamento dei valori in termini *reali o costanti*: ad esempio, per ANCONA, all'indice 1983 in moneta corrente 1716 corrisponde, in moneta reale (applicando al numero 1716 il coefficiente di svalutazione 0,1347), il ben diverso indice 231.

La seconda colonna di ogni città, sotto l'intestazione **% BP** (percentuale di variazione rispetto il biennio precedente), indica *DUE variazioni percentuali dei prezzi* rispetto al biennio precedente:

– la prima variazione, corrispondente alla riga (M), è stata calcolata in base alle quotazioni in moneta corrente;

– la seconda variazione, corrispondente alla riga (R), è stata calcolata, invece, in termini *reali e costanti*, depurati dall'inflazione.

Nella colonna **% BP** il segno + sta a indicare l'aumento e il segno - sta ad indicare ribasso. È interessante rilevare che, talvolta, all'aumento in moneta corrente corrisponde, invece, un ribasso in moneta costante o reale: ad esempio, per BOLOGNA, nel 1985, a un aumento dei prezzi del 13,3% rispetto al biennio precedente, corrisponde, invece, in termini reali, un ribasso del 5,7%: ciò perché, in questo caso, la svalutazione monetaria è stata superiore all'aumento dei prezzi.

In base ai sopradescritti indici si possono effettuare i seguenti calcoli:

A. *Stabilire per qualsiasi biennio il valore medio di mercato delle abitazioni in moneta corrente per mq commerciale*: moltiplicare l'indice corrispondente all'anno considerato e alla riga (M) per il numero indicato in (VI...), indi moltiplicare per 10 il risultato:

© Copyright: M. Tamborrino e Il Sole 24 Ore

ad esempio, per stabilire il valore medio di mercato, in moneta corrente, a BOLOGNA per il 1991 si moltiplica il (VI 105) per l'indice 3515, ottenendo vecchie lire 369.075 che, moltiplicate per 10, danno il valore al mq commerciale 1991 di vecchie lire 3.690.750.

B. *Stabilire per qualsiasi biennio il valore in moneta a valore reale costante 1963:* moltiplicare il numero (VI...) per l'indice della riga (R) dell'anno considerato, moltiplicando per 10 il risultato; ad esempio, BARI anno 1981 indice (R) $247 \times 88 = 21.736 \times 10 =$ vecchie lire 217.360 contro le vecchie lire $(100 \times 88 = 8.800 \times 10)$ 88.000 del 1963.

C. *Trasformare in percentuale di aumento o di ribasso gli indici:* è sufficiente togliere 100 agli indici; ad esempio l'indice del 1977, riga (M), 472 di ANCONA si trasforma in percentuale $(472 - 100)$ 372% di aumento rispetto alla base 100 del 1963 (valori in moneta corrente); oppure, se il calcolo riguarda il valore reale riga (R), sempre per lo stesso anno e città, si sottrarrà 100 dall'indice 159 ottenendo la percentuale di aumento del 59%.

D. *Calcolare le variazioni percentuali per periodi intermedi delle tabelle:* sottrarre dall'indice finale (cioè quello più vicino nel tempo) l'indice iniziale (cioè quello più lontano nel tempo), indi dividere il risultato per l'indice iniziale e moltiplicare per 100; ad esempio, se si vuole stabilire la variazione percentuale per BOLOGNA tra gli anni 1987 e 1973, in moneta corrente, l'operazione è

la seguente: 1805 (indice finale) meno 209 (indice iniziale) $= 1.596$ diviso 209 (indice iniziale) $= 7,636364$ moltiplicato $100 =$ aumento del $763,6\%$ nel 1987 rispetto al 1973.

Per gli stessi anni e la stessa città, il calcolo della variazione in termini reali costanti riga (R) è il seguente:

182 meno $136 = 46$ diviso $136 = 0,3382$ moltiplicato $100 = 33,8\%$ di aumento nel 1987 rispetto al 1973.

Note

I coefficienti di svalutazione della moneta sono elaborati in base ai dati Istat (tabella dei coefficienti di trasformazione del valore della lira), che derivano dagli indici Istat del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati.

In teoria gli indici delle righe (R), essendo depurati dalla svalutazione monetaria, stanno ad indicare l'aumento o la diminuzione dei valori delle abitazioni nelle singole città, in termini reali, cioè l'effettivo plusvalore verificatosi nel tempo. Si deve, tuttavia, tener presente che i coefficienti di svalutazione della moneta corrente rispetto al costo delle costruzioni residenziali, ricavabili anch'essi dalle statistiche dell'Istat, presentano tassi di svalutazione più elevati di quelli del costo della vita. Se ne può tener conto, ai fini di più approfondite analisi, utilizzando la tabella «Coefficienti di trasformazione del valore della moneta rispetto ai costi di costruzione di un fabbricato residenziale».

Tutti gli indici delle tabelle sono arrotondati all'unità o al decimale più prossimi.

Base 1963 = 100			n. v. = nessuna variazione							
			ANCONA		AOSTA		BARI		BOLOGNA	
Anno		Coeff. svalut.	(VI 70)	% BP	(VI 85)	% BP	(VI 88)	% BP	(VI 105)	% BP
1963	(M) (R)	1 -	100 100	n.v. n.v.	100 100	n.v. n.v.	100 100	n.v. n.v.	100 100	n.v. n.v.
1965	(M) (R)	- 0,9047	114 103	+14,0% +3,0%	118 107	+18,0% +7,0%	125 113	+25,0% +13,0%	124 112	+24,0% +12,0%
1967	(M) (R)	- 0,8696	119 113	+4,4% n.v.	130 113	+10,2% +5,6%	143 124	+14,4% +9,7%	152 132	+22,6% +17,9%
1969	(M) (R)	- 0,8352	172 144	+44,5% +39,8%	139 116	+6,9% +2,7%	160 134	+11,9% +8,1%	157 131	+3,3% -0,8%
1971	(M) (R)	- 0,7569	186 141	+8,1% -2,1%	195 148	+40,3% +27,6%	177 134	+10,6% n.v.	171 129	+8,9% -1,5%
1973	(M) (R)	- 0,6493	207 134	+11,3% -4,9%	236 153	+21,0% +3,4%	205 133	+15,8% -0,7%	209 136	+22,2% +5,4%
1975	(M) (R)	- 0,4640	329 153	+58,9% +14,2%	460 213	+94,9% +39,2%	331 154	+61,5% +15,8%	380 176	+81,8% +29,4%
1977	(M) (R)	- 0,3372	472 159	+43,5% +3,9%	507 171	+10,2% -20,1%	445 150	+34,4% -2,6%	475 160	+25,0% -9,1%
1979	(M) (R)	- 0,2591	672 174	+42,4% +9,4%	661 171	+30,4% n.v.	684 177	+53,7% +18,0%	665 172	+40,0% +7,5%
1981	(M) (R)	- 0,1802	1287 232	+91,5% +33,3%	1121 202	+69,6% +18,1%	1368 247	+100,0% +39,5%	1330 240	+100,0% +39,5%
1983	(M) (R)	- 0,1347	1716 231	+33,3% -0,4%	1357 183	+21,1% -9,4%	1710 230	+25,0% -6,9%	1425 192	+7,1% -20,0%
1985	(M) (R)	- 0,1121	1859 208	+8,3% -10,0%	1652 185	+21,7% +1,1%	1938 217	+13,3% -5,7%	1615 181	+13,3% -5,7%
1987	(M) (R)	- 0,1010	2360 238	+26,9% +14,4%	1534 155	-7,1% -16,2%	2052 207	+5,9% -4,6%	1805 182	+11,8% +0,6%
1989	(M) (R)	- 0,0903	2431 220	+3,0% -7,6%	2124 192	+38,5% +23,9%	2280 206	+11,1% -0,5%	2660 240	+47,4% +31,9%
1991	(M) (R)	- 0,0800	3146 252	+29,4% +14,6%	2419 194	+13,9% +1,0%	3306 264	+45,0% +28,2%	3515 281	+32,1% +17,1%
1993	(M) (R)	- 0,0728	3003 219	-4,5% -13,1%	3304 241	+36,6% +24,2%	3990 290	+20,7% +9,8%	4750 346	+35,1% +23,1%
1995	(M) (R)	- 0,0665	4000 266	+33,2% +26,7%	3765 250	+14,3% +8,7%	3637 242	-8,5% -12,9%	4762 317	-4,8% -9,4%
1997	(M) (R)	- 0,0618	4714 291	+17,9% +9,4%	3765 233	n.v. -6,8%	3637 225	n.v. -7,0%	3810 235	-20,0% -25,9%
1999	(M) (R)	- 0,0597	4714 281	n.v. -3,4%	4706 281	+25,0% +20,6%	3864 231	+6,2% +2,7%	4190 250	+10,0% +6,4%
2001	(M) (R)	- 0,0567	4714 267	n.v. -5,0%	4706 267	n.v. -5,0%	4432 251	+14,7% +8,7%	4762 270	+13,7% +8,0%
2003	(M) (R)	- 0,0540	6085 329	+29,1% +23,2%	4556 246	-3,2% -7,9%	5501 297	+24,1% +18,3%	7007 378	+47,1% +40,0%
2005	(M) (R)	- 0,0521	7192 375	+18,2% +14,0%	5012 261	+10,0% +6,1%	6161 321	+12,0% +8,1%	7376 384	+5,3% +1,6%
2007	(M) (R)	- 0,0502	7745 389	+7,7% +3,7%	5923 297	+18,2% +13,8%	7481 376	+21,4% +17,1%	7745 389	+5,0% +1,3%
2009	(M) (R)	- 0,0483	8298 401	+7,1% +3,1%	6151 297	+3,8% n.v.	8141 393	+8,8% +4,5%	8298 401	+7,1% +3,1%
2010	(M) (R)	- 0,0475	8298 394	n.v. -1,7%	6151 292	n.v. -1,7%	8141 387	n.v. -1,5%	8298 394	n.v. -1,7%

segue

Base 1963 = 100			n. v. = nessuna variazione							
			CAGLIARI		CAMPOBASSO		CATANZARO		FIRENZE	
Anno		Coeff. svalut.	(VI 70)	% BP	(VI 78)	% BP	(VI 60)	% BP	(VI 110)	% BP
1963	(M)	-	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.
	(R)	1	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.
1965	(M)	-	122	+22,0%	122	+22,0%	117	+17,0%	109	+9,0%
	(R)	0,9047	110	+10,0%	110	+10,0%	106	+6,0%	99	-1,0%
1967	(M)	-	143	+17,2%	141	+15,6%	134	+14,5%	136	+24,8%
	(R)	0,8696	124	+12,7%	123	+11,8%	117	+10,4%	118	+19,2%
1969	(M)	-	174	+21,7%	156	+10,6%	144	+7,5%	155	+14,0%
	(R)	0,8352	145	+16,9%	130	+5,7%	120	+2,6%	129	+9,3%
1971	(M)	-	186	+6,9%	179	+14,7%	184	+27,8%	173	+11,6%
	(R)	0,7569	141	-2,8%	135	+3,8%	139	+15,8%	131	+1,6%
1973	(M)	-	200	+7,5%	205	+14,5%	200	+8,7%	218	+26,0%
	(R)	0,6493	130	-7,8%	133	-1,5%	130	-6,5%	142	+8,4%
1975	(M)	-	300	+50,0%	371	+81,0%	359	+79,5%	327	+50,0%
	(R)	0,4640	139	+6,9%	172	+29,3%	167	+28,5%	152	+7,0%
1977	(M)	-	429	+43,0%	480	+29,4%	434	+20,9%	455	+39,1%
	(R)	0,3372	145	+4,3%	162	-5,8%	146	-12,6%	153	+0,7%
1979	(M)	-	715	+66,7%	576	+20,0%	534	+23,0%	600	+31,9%
	(R)	0,2591	185	+27,6%	149	-0,8%	138	-5,0%	155	+1,3%
1981	(M)	-	1173	+64,1%	1152	+100,0%	1086	+103,4%	1091	+81,8%
	(R)	0,1802	211	+14,1%	208	+39,6%	196	+42,0%	197	+27,1%
1983	(M)	-	1430	+21,9%	1216	+5,6%	1253	+15,4%	1182	+8,3%
	(R)	0,1347	193	-8,5%	164	-21,2%	169	-13,8%	159	-19,3%
1985	(M)	-	1645	+15,0%	1280	+5,3%	1420	+13,3%	1364	+15,4%
	(R)	0,1121	184	-4,7%	143	-12,8%	159	-5,9%	153	-3,8%
1987	(M)	-	1788	+8,7%	1792	+40,0%	1503	+5,8%	1636	+19,9%
	(R)	0,1010	181	+1,6%	181	+26,6%	152	-4,4%	165	+7,8%
1989	(M)	-	2145	+20,0%	2304	+28,6%	1837	+22,2%	2727	+66,7%
	(R)	0,0903	194	+7,2%	208	+14,9%	166	+9,2%	246	+49,1%
1991	(M)	-	2860	+33,3%	2816	+22,2%	2004	+9,1%	3863	+41,7%
	(R)	0,0800	229	-18,0%	225	+8,2%	260	-3,6%	309	+25,6%
1993	(M)	-	3718	+30,0%	2432	-13,6%	2505	+25,0%	4272	+10,6%
	(R)	0,0728	271	+18,3%	177	-21,3%	182	+13,8%	311	+0,6%
1995	(M)	-	3751	-3,9%	2564	n.v.	2500	-0,2%	3000	-21,4%
	(R)	0,0665	237	-8,8%	171	-4,5%	166	-8,8%	200	-25,1%
1997	(M)	-	4286	+20,0%	3205	+25,0%	2666	+6,6%	3455	+15,2%
	(R)	0,0618	265	+11,8%	198	+15,8%	165	-0,6%	214	+7,0%
1999	(M)	-	4286	n.v.	3205	n.v.	3833	+43,8%	3182	-7,9%
	(R)	0,0597	256	-3,4%	191	-3,5%	229	+38,8%	190	-11,2%
2001	(M)	-	4714	+10,0%	3462	+8,0%	4167	+8,7%	4545	+42,8%
	(R)	0,0567	267	+4,3%	196	+2,6%	236	+3,1%	258	+35,8%
2003	(M)	-	5532	+17,4%	3724	+7,6%	4518	+8,4%	6865	+51,0%
	(R)	0,0540	299	+12,0%	201	+2,6%	244	+3,4%	371	+43,8%
2005	(M)	-	6639	+20,0%	4965	+33,3%	4841	+7,1%	7393	+7,7%
	(R)	0,0521	346	+15,7%	259	+28,9%	252	+3,3%	385	+3,8%
2007	(M)	-	8575	+29,2%	5461	+10,0%	4841	n.v.	7745	+4,8%
	(R)	0,0502	430	+24,3%	274	+5,8%	243	-3,6%	389	+1,0%
2009	(M)	-	9958	+16,1%	5461	n.v.	5163	+6,7%	7745	n.v.
	(R)	0,0483	481	+11,9%	264	-3,6%	249	+2,5%	374	-3,9%
2010	(M)	-	9958	n.v.	5461	n.v.	5163	n.v.	7745	n.v.
	(R)	0,0475	473	-1,7%	259	-1,9%	245	-1,6%	368	-1,6%

segue

Base 1963 = 100									
n. v. = nessuna variazione									
		GENOVA		L'AQUILA		MILANO		NAPOLI	
Anno	Coeff. svalut.	(VI 115)	% BP	(VI 77)	% BP	(VI 130)	% BP	(VI 99)	% BP
1963	(M) - (R) 1	100 100	n.v. n.v.	100 100	n.v. n.v.	100 100	n.v. n.v.	100 100	n.v. n.v.
1965	(M) - (R) 0,9047	122 110	+22,0% +10,0%	117 106	+17,0% +6,0%	116 105	+16,0% +5,0%	121 109	+21,0% +9,0%
1967	(M) - (R) 0,8696	126 110	+3,3% n.v.	150 130	+28,2% +22,6%	139 121	+19,8% +15,2%	131 114	+8,3% +4,6%
1969	(M) - (R) 0,8352	131 109	+4,0% -0,9%	156 130	+4,0% n.v.	189 158	+36,0% +30,6%	136 114	+3,8% n.v.
1971	(M) - (R) 0,7569	135 102	+3,1% -6,4%	195 148	+25,0% +13,8%	246 186	+30,2% +17,7%	141 107	+3,7% -6,1%
1973	(M) - (R) 0,6493	148 96	+9,6% -5,9%	234 152	+20,0% +2,7%	300 195	+22,0% +4,8%	182 118	+29,1% +10,3%
1975	(M) - (R) 0,4640	305 142	+106,1% +47,9%	390 181	+66,7% +19,1%	424 197	+41,3% +1,0%	323 150	+77,5% +27,1%
1977	(M) - (R) 0,3372	435 147	+42,6% +3,5%	572 194	+46,7% +7,2%	616 208	+45,3% +5,6%	404 136	+25,1% -9,3%
1979	(M) - (R) 0,2591	653 169	+50,1% +15,0%	676 175	+18,2% -9,3%	847 219	+37,5% +5,3%	606 157	+50,0% +15,4%
1981	(M) - (R) 0,1802	1218 219	+86,5% +29,6%	1300 234	+92,3% +33,7%	1463 264	+72,7% +20,5%	1111 200	+83,3% +27,4%
1983	(M) - (R) 0,1347	1305 176	+7,1% -19,6%	1430 193	+10,0% -17,5%	1617 218	+10,5% -17,4%	1515 204	+36,4% +2,0%
1985	(M) - (R) 0,1121	1392 156	+6,7% -11,4%	1495 168	+4,5% -13,0%	1733 194	+7,2% -11,0%	1717 192	+13,3% -5,9%
1987	(M) - (R) 0,1010	1566 158	+12,5% +1,3%	1690 1171	+13,0% +1,8%	1925 194	+11,1% n.v.	1818 184	+5,9% -4,2%
1989	(M) - (R) 0,0903	2008 189	+33,3% +19,5%	1950 176	+15,4% +2,9%	2772 250	+44,0% +28,9%	2020 182	+11,1% -1,1%
1991	(M) - (R) 0,0800	3263 261	+56,3% +38,1%	2730 218	+40,0% +23,9%	4620 370	+66,7% +48,0%	3333 267	+65,0% +46,7%
1993	(M) - (R) 0,0728	3306 241	+1,3% -7,7%	2730 199	n.v. -8,7%	4543 331	-1,7% -10,5%	3535 257	+6,1% -3,7%
1995	(M) - (R) 0,0665	3478 231	n.v. -4,9%	3247 216	+13,7% +8,0%	4000 266	-5,5% -10,1%	3636 242	n.v. -5,1%
1997	(M) - (R) 0,0618	3478 215	n.v. -6,9%	3247 201	n.v. -6,9%	4154 257	+3,8% -3,4%	4545 281	+25,0% +16,1%
1999	(M) - (R) 0,0597	3043 182	-12,5% -15,3%	3247 194	n.v. -3,5%	4462 266	+7,4% +3,5%	4848 289	+6,7% +2,8%
2001	(M) - (R) 0,0567	3739 212	+22,9% +16,5%	3247 184	n.v. -5,2%	5769 327	+29,3% +22,9%	4646 263	-4,2% -9,0%
2003	(M) - (R) 0,0540	4546 245	+21,6% +15,6%	4023 217	+23,9% +17,9%	7447 402	+29,1% +22,9%	6845 370	+47,3% +40,7%
2005	(M) - (R) 0,0521	5051 263	+11,1% +7,3%	5029 262	+25,0% +20,7%	9681 504	+30,0% +25,4%	9779 509	+42,9% +37,6%
2007	(M) - (R) 0,0502	5556 279	+10,0% +6,1%	5281 265	+5,0% +1,1%	10426 523	+7,7% +3,8%	9779 491	n.v. -3,5%
2009	(M) - (R) 0,0483	6398 309	+15,2% +10,8%	6035 291	+14,3% +9,8%	9979 482	-4,3% -7,8%	10561 510	+8,0% +3,9%
2010	(M) - (R) 0,0475	6566 312	+2,6% +1,0%	6035 287	n.v. -1,4%	10277 488	+3,0% +1,2%	10953 520	+3,7% +2,0%

segue

Base 1963 = 100			n. v. = nessuna variazione							
			PALERMO		PERUGIA		POTENZA		ROMA	
Anno		Coeff. svalut.	(VI 80)	% BP	(VI 75)	% BP	(VI 65)	% BP	(VI 140)	% BP
1963	(M)	—	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.
	(R)	1	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.
1965	(M)	—	119	+19,0%	126	+26,0%	123	+23,0%	128	+28,0%
	(R)	0,9047	108	+8,0%	114	+14,0%	111	+11,0%	116	+16,0%
1967	(M)	—	125	+0,5%	153	+21,4%	154	+25,2%	149	+16,4%
	(R)	0,8696	109	+0,9%	133	+16,7%	134	+20,7%	130	+14,1%
1969	(M)	—	138	+10,4%	166	+8,5%	185	+20,1%	178	+19,5%
	(R)	0,8352	115	+5,5%	139	+4,5%	155	+15,7%	149	+14,6%
1971	(M)	—	150	+8,7%	193	+16,3%	231	+24,9%	202	+13,5%
	(R)	0,7569	114	-0,9%	146	+5,0%	175	+12,9%	153	+2,7%
1973	(M)	—	188	+25,3%	226	+17,1%	262	+13,4%	283	+17,81%
	(R)	0,6493	122	+7,0%	147	+0,7%	170	-2,9%	155	+1,3%
1975	(M)	—	350	+82,2%	466	+106,2%	462	+76,3%	320	+34,5%
	(R)	0,4640	162	+32,8%	216	+46,9%	214	+25,9%	148	-4,5%
1977	(M)	—	500	+42,9%	665	+42,7%	585	+26,6%	568	+77,5%
	(R)	0,3372	169	+4,3%	224	+3,7%	197	-7,9%	192	+29,7%
1979	(M)	—	625	+25,0%	798	+20,0%	693	+18,5%	852	+50,0%
	(R)	0,2591	162	-4,1%	207	-7,6%	180	-8,6%	221	+15,1%
1981	(M)	—	1188	+90,1%	1064	+33,3%	1386	+100,0%	1420	+66,7%
	(R)	0,1802	214	+32,1%	192	-7,2%	250	+38,9%	256	+15,1%
1983	(M)	—	1375	+15,7%	1197	+12,5%	1694	+22,2%	1633	+15,0%
	(R)	0,1347	185	-13,6%	161	-16,1%	228	-8,8%	220	-14,1%
1985	(M)	—	1500	+9,1%	1330	+11,1%	2002	+18,2%	1775	+8,7%
	(R)	0,1121	168	-9,2%	149	-7,5%	224	-1,8%	199	-9,6%
1987	(M)	—	1688	+12,5%	1862	+40,0%	2156	+7,7%	1846	+4,0%
	(R)	0,1010	170	+1,2%	188	+26,2%	218	-2,7%	186	-6,5%
1989	(M)	—	1750	+3,7%	1929	+3,6%	2310	+7,1%	2272	+23,1%
	(R)	0,0903	158	-7,1%	174	-7,4%	209	-4,1%	205	+10,2%
1991	(M)	—	2500	+42,9%	3325	+72,4%	2772	+20,0%	2840	+25,0%
	(R)	0,0800	200	+26,6%	266	+52,9%	222	+6,2%	227	+10,7%
1993	(M)	—	3306	+1,3%	2730	n.v.	4543	-1,7%	3535	+6,1%
	(R)	0,0728	241	-7,7%	199	-8,7%	331	-10,5%	257	-3,7%
1995	(M)	—	3750	+50,0%	3325	n.v.	3080	-11,1%	4402	+55,0%
	(R)	0,0665	273	+36,5%	242	-9,0%	224	+0,9%	320	+41,0%
1997	(M)	—	4000	+6,7%	4000	+7,2%	3692	+20,0%	4500	+12,5%
	(R)	0,0618	247	-0,8%	247	-0,4%	228	+11,2%	278	+4,5%
1999	(M)	—	4375	+9,4%	4000	n.v.	4000	+8,3%	3929	-12,7%
	(R)	0,0597	261	+5,7%	239	-3,2%	239	+4,8%	235	-15,5%
2001	(M)	—	4125	-5,7%	4533	+13,3%	3846	-3,8%	4286	+9,1%
	(R)	0,0567	234	+10,3%	257	+7,5%	218	-8,8%	243	+3,4%
2003	(M)	—	4357	+5,6%	5163	+13,9%	4766	+23,9%	6915	+61,3%
	(R)	0,0540	235	+0,4%	279	+8,6%	257	+17,9%	373	+53,5%
2005	(M)	—	5809	+33,3%	6454	+25,0%	5958	+25,0%	7607	+10,0%
	(R)	0,0521	303	+28,9%	336	+20,4%	310	+20,6%	396	+6,2%
2007	(M)	—	6777	+16,7%	6712	+4,0%	6256	+5,0%	8298	+9,1%
	(R)	0,0502	340	+12,2%	337	+0,3%	314	+1,3%	417	+5,3%
2009	(M)	—	7261	+7,1%	6712	n.v.	6554	+4,8%	9405	+13,3%
	(R)	0,0483	351	+3,2%	324	-3,9%	317	+1,0%	454	+8,9%
2010	(M)	—	7745	+6,7%	6454	-3,8%	6554	n.v.	9405	n.v.
	(R)	0,0475	368	+4,8%	307	-5,2%	311	-1,9%	447	-1,5%

segue

Base 1963 = 100										n. v. = nessuna variazione	
		TORINO		TRENTO		UDINE		VENEZIA			
Anno	Coeff. svalut.	(VI 104)	% BP	(VI 80)	% BP	(VI 68)	% BP	(VI 120)	% BP		
1963	(M) 1 - (R)	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.		
		100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.	100	n.v.		
1965	(M) - (R) 0,9047	120	+20,0%	106	+6,0%	118	+18,0%	117	+17,0%		
		109	+9,0%	96	-4,0%	107	+7,0%	106	+6,0%		
1967	(M) - (R) 0,8696	135	+12,5%	109	+2,8%	132	+11,9%	150	+28,2%		
		117	+7,3%	95	-1,0%	115	+7,5%	130	+22,6%		
1969	(M) - (R) 0,8352	154	+14,1%	125	+14,7%	143	+8,3%	167	+11,3%		
		129	+10,3%	104	+9,5%	119	+3,5%	139	+6,9%		
1971	(M) - (R) 0,7569	164	+6,5%	144	+15,2%	169	+18,2%	192	+15,0%		
		124	-3,9%	109	+4,8%	128	+7,6%	145	+4,3%		
1973	(M) - (R) 0,6493	183	+11,6%	163	+13,2%	191	+13,0%	242	+26,0%		
		119	-4,0%	106	-2,8%	124	-3,1%	157	+8,3%		
1975	(M) - (R) 0,4640	385	+110,4%	350	+114,7%	353	+84,8%	333	+37,6%		
		179	+50,4%	162	+52,8%	164	+32,3%	155	-1,3%		
1977	(M) - (R) 0,3372	519	+34,8%	412	+17,7%	426	+20,7%	550	+65,2%		
		175	-2,2%	139	-14,2%	144	-12,2%	185	-19,4%		
1979	(M) - (R) 0,2591	764	+43,7%	750	+82,0%	515	+20,9%	833	+51,5%		
		193	+10,3%	194	+39,6%	133	-7,6%	216	+16,8%		
1981	(M) - (R) 0,1802	1299	+74,1%	1313	+75,1%	1103	+114,2%	1333	+60,0%		
		234	+21,2%	237	+22,2%	199	+49,6%	240	+11,1%		
1983	(M) - (R) 0,1347	1347	+3,7%	1375	+4,7%	1250	+13,3%	1455	+12,5%		
		181	-22,6%	185	-21,9%	168	-15,6%	202	-15,8%		
1985	(M) - (R) 0,1121	1539	+14,3%	1500	+9,1%	1617	+29,4%	1666	+11,1%		
		173	-4,4%	168	-9,2%	181	+7,7%	187	-7,4%		
1987	(M) - (R) 0,1010	1828	+18,8%	1688	+12,5%	1323	-18,2%	2499	+50,0%		
		185	+6,9%	170	+1,2%	134	-26,0%	252	+34,8%		
1989	(M) - (R) 0,0903	2694	+47,4%	2000	+18,5%	2058	+55,5%	2916	+16,7%		
		243	+31,4%	181	+6,5%	186	+38,8%	263	+4,4%		
1991	(M) - (R) 0,0800	3848	+42,8%	2625	+31,3%	1911	-7,1%	4165	+42,8%		
		308	+26,7%	210	+16,0%	153	-7,7%	333	+26,6%		
1993	(M) - (R) 0,0728	3752	-2,5%	2875	+47,6%	2646	+38,5%	4582	+10,0%		
		273	-11,4%	282	+34,3%	193	+26,1%	334	+0,3%		
1995	(M) - (R) 0,0665	3846	+5,3%	3500	-6,7%	2940	n.v.	4083	-10,9%		
		256	n.v.	233	-11,1%	196	-4,9%	272	-15,3%		
1997	(M) - (R) 0,0618	3077	-20,0%	4625	+32,1%	3412	+16,1%	3750	-8,2%		
		190	-25,8%	286	+22,7%	211	+7,7%	232	-14,7%		
1999	(M) - (R) 0,0597	3365	+9,4%	4375	-5,4%	2941	-13,8%	4167	+11,1%		
		201	+5,8%	261	-8,7%	176	-16,6%	249	+7,3%		
2001	(M) - (R) 0,0567	4038	+20,0%	4750	+8,6%	4118	+40,0%	4583	+10,0%		
		229	-13,9%	269	+3,1%	233	+32,4%	260	+4,4%		
2003	(M) - (R) 0,0540	4841	+19,9%	5567	+17,2%	4271	+3,7%	5809	+26,8%		
		261	+14,0%	301	+11,9%	231	-0,9%	314	+20,8%		
2005	(M) - (R) 0,0521	4654	-3,9%	6535	+17,4%	5695	+33,3%	7100	+22,2%		
		242	-7,3%	340	+13,0%	297	+28,6%	370	+17,8%		
2007	(M) - (R) 0,0502	4841	+4,0%	7019	+7,4%	6549	+15,0%	7261	+2,3%		
		243	+0,4%	352	+3,5%	329	+10,8%	365	-1,4%		
2009	(M) - (R) 0,0483	5585	+15,4%	8471	+20,7%	6834	+4,4%	8552	+17,8%		
		270	+11,1%	409	+16,2%	330	+0,3%	413	+13,2%		
2010	(M) - (R) 0,0475	5772	+3,3%	9197	+8,6%	6834	n.v.	9036	+5,7%		
		274	+1,5%	437	+6,8%	325	-1,5%	429	+3,9%		

VECCHIA LIRA-MATTONE O EURO-MATTONE COSTANTE

Coefficienti di trasformazione del valore della vecchia lira o dell'euro rispetto ai costi di costruzione di un fabbricato residenziale

Elenchiamo i coefficienti di trasformazione del valore della vecchia lira e, a partire dal 2002, dell'euro rispetto ai costi di costruzione dei fabbricati residenziali, con cadenza biennale e base iniziale 1963 = 1, cioè sulla base di una vecchia lira al valore del 1963.

Moltiplicando l'indice del valore di mercato del biennio e della città corrispondenti, indicato nella riga (M) delle tabelle precedenti per il coefficiente della tabella in calce, si ottiene un indice espresso in termini reali e costanti riferiti al costo di costruzione (lira o euro-mattone costante). Ad esempio, l'indice di valore di mercato di TRENTO per il 1991, in vecchie lire correnti riga (M) dell'ultima delle tabelle precedenti, che è 2.625, moltiplicato per il coefficiente 0,04665 indicato in questa tabella, sempre per il 1991, dà, come risultato, l'indice reale (vecchia lira-mattone costante) pari a 122,46; togliendo 100 a tale risultato si può precisare che il valore di mercato è aumentato del $(122,46 - 100) 22,46\%$ in termini reali di vecchia lira-mattone, nel 1991 rispetto al 1963, in luogo del 2.525% $(2.625 - 100)$ di aumento verificatosi nello stesso periodo in termini di moneta corrente.

Il plusvalore espresso in vecchia lira-mattone costante è assai diverso da città a città. Ad esempio, per il medesimo 1991, la città di TORINO ha un indice in moneta corrente riga (M), 3.848 che moltiplicato per 0,04665 di questa tabella dà un indice 179,51, cioè un aumento percentuale del $(179,51 - 100) 79,51\%$ del valore di mercato rispetto ai costi di costruzione nel periodo 1991/1963.

In sostanza, i coefficienti sotto elencati dicono che il valore di una vecchia lira di moneta corrente, rispetto alla vecchia lira-mattone del 1963, si è ridotta a meno di 11 centesimi (0,1072) nel 1981 e a meno di 5 centesimi (0,04325) nel 1993.

La vecchia lira-mattone costante presentò nel tempo un andamento assai diverso da quello della vecchia lira depurata dall'inflazione, espressa nei coefficienti di svalutazione (Coeff. s val.) e negli indici delle righe (R) delle tabelle precedenti. Così, ad esempio, rispetto alla base 1963 = 100, TRENTO 1991 presenta un indice depurato dalla svalutazione monetaria/costo vita 210, mentre, come abbiamo visto sopra, l'indice vecchia lira-mattone costante risulta 122,46; per TORINO, l'indice 1991 di riga (R) delle tabelle precedenti risulta 308, mentre quello qui sopra calcolato in base alla vecchia lira-mattone costante risulta 179,51. La forte differenza può spiegarsi con la circostanza che i calcoli Istat costo/vita tendevano, con vari marchingegni, a far apparire la svalutazione della vecchia lira inferiore alla realtà, mentre gli indici dei costi di costruzione residenziale registrarono aumenti del costo della mano d'opera, che spesso, nel tempo, furono notevolmente superiori agli aumenti effettivi del costo della vita. Per calcoli ed elaborazioni particolari, vedere le istruzioni sulla lettura e utilizzazione all'esordio delle tabelle precedenti, lettere A, B, C e D, sostituendo i riferimenti alle righe (R) con gli indici calcolati in base alla sottostante tabella.

© Copyright: M. Tamborrino e Il Sole 24 Ore

Coefficienti di trasformazione della vecchia lira-mattone o dell'euro-mattone

Base 1963 = 1							
Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
1963	1	1977	0,2242	1991	0,04665	2005	0,03217
1965	0,9047	1979	0,1654	1993	0,04325	2007	0,03001
1967	0,8554	1981	0,1072	1995	0,04109	2009	0,02882
1969	0,7615	1983	0,08300	1997	0,03939	2010 (stima)	0,02831
1971	0,6266	1985	0,06793	1999	0,03928		
1973	0,4873	1987	0,06276	2001	0,03725		
1975	0,3223	1989	0,06100	2003	0,03586		